LE POINT EN RECHERCHE

Juillet 2003

Série socio-économique 03-007

LOGEMENT ADAPTABLE ET CYCLE DE VIE - COMMENT RÉNOVER UNE MAISON EN FONCTION DE L'AVENIR

Introduction

Cette étude, réalisée dans le cadre du Programme de subventions de recherche de la SCHL, porte sur la façon de rénover des logements de manière à faciliter leur adaptation future, afin que les gens puissent y habiter aussi longtemps que possible avec un minimum de modifications. On y trouve des stratégies de conception permettant de faire des rénovations d'adaptation applicables à divers types de logements individuels courants. Ces stratégies ont pour but de renseigner les propriétaires-occupants et les acheteurs éventuels sur les moyens d'obtenir une flexibilité maximale en faisant des modifications et des ajouts à leur maison qui permettront d'adapter cette dernière en fonction de l'évolution de leurs besoins.

Une grande partie des documents qui ont été écrits sur les logements adaptables portent sur des modèles de conception sans obstacles ou adaptant les plans d'étage et la disposition des appareils en fonction d'une population vieillissante ou de personnes handicapées. L'adaptabilité est une caractéristique que l'on peut envisager pour tous les aspects de la vie, depuis le travail à la maison jusqu'à l'accueil d'invités dans des espaces limités. La plus grande partie des documents qui ont été écrits sur le concept du logement adaptable portent sur des habitations neuves. Cette étude-ci est axée sur l'adaptabilité au niveau des rénovations seulement.

Méthodologie

Les auteurs ont examiné des données de Statistique Canada, de la SCHL et d'autres sources techniques et du milieu de la conception, afin de mieux cerner les types de logements dans lesquels vivent les Canadiens et les problèmes liés aux rénovations, ainsi que sur les tendances actuelles et les habitudes de vie.

Ils ont utilisé un échantillon de récents permis de construire du Service d'urbanisme de la ville de Vancouver pour examiner la fréquence et le type des rénovations qui ont été réalisées ces dernières années à Vancouver.

Les auteurs ont examiné les règlements de zonage de plusieurs villes dans différentes régions du Canada, dont Vancouver, Edmonton, Calgary, Winnipeg, Toronto, Ottawa et Montréal.

Ils ont aussi tenu compte de l'impact du climat. Ils ont discuté avec des professionnels de la conception et des entrepreneurs en construction. Ils ont également consulté le Code national du bâtiment comme principale source d'information sur la construction d'immeubles.

Résultats

La maison existante

Plus de la moitié (56 %) des Canadiens vivent dans des maisons individuelles et parmi ceux-ci, près de 64 % sont propriétaires. Seulement 2 % des Canadiens vivent dans un logement privé construit après 1996, que l'on peut classer dans la catégorie des logements neufs. La vaste majorité des logements ont plus de trente ans et plus de la moitié ont été construits entre 1946 et 1980.

L'ajout d'une pièce en vue d'une utilisation future, par exemple une chambre à coucher avec ou sans placard, peut être considéré comme faisant partie d'une stratégie de logement adaptable. L'ajout de salles de bains peut avoir un effet contraire parce qu'il faut mettre en place des murs

63232

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

et des appareils dont le déplacement pourrait entraîner des coûts très élevés dans l'avenir; la planification des installations d'éléctricité et de plomberie en vue d'agrandissements futurs peut toutefois être appropriée.

Les agrandissements et les rénovations de la cuisine figurent parmi les plus courantes modifications apportées aux logements existants. En effet, c'est sans doute la cuisine qui a subi la plus grande transformation au fil des ans, à cause des styles de vie contemporains.

Beaucoup de règlements de zonage limitent ou interdisent les appartements accessoires, alors que d'autres les encouragent. En plus, on trouve dans de nombreuses maisons des appartements accessoires qui n'ont jamais été légalisés en vertu des règlements pertinents actuels, souvent à cause des coûts qu'engendrerait leur modernisation afin de les rendre conformes aux codes du bâtiment contemporains.

Rénovations

Aux fins de cette étude, on définit les rénovations comme les ajouts ou les modifications en vue de changer ou d'améliorer la configuration, la fonction, l'habitabilité ou l'utilisation d'un immeuble.

Les rénovations touchant les maisons individuelles existantes peuvent généralement être réparties en trois catégories :

- les rénovations à l'intérieur des bâtiments existants, qui ne changent rien à la superficie au sol de la maison;
- les ajouts;
- l'ajout de logements distincts sur le même terrain.

Les modifications à l'intérieur de la structure existante d'un bâtiment sont les types de rénovations les plus courantes, et la forme la plus courante est la finition sous-sol.

Critères restrictifs

De nombreux facteurs déterminent la mesure dans laquelle une rénovation est possible ou faisable, dont :

- le zonage;
- les codes du bâtiment et les règlements connexes;
- le climat et les forces naturelles; et
- les coûts.

Le zonage se rapporte habituellement aux règlements qui restreignent l'aménagement sur des terrains de propriété privée et qui peuvent limiter, par exemple, les utilisations permises d'un immeuble, les dimensions, la hauteur et la superficie de l'immeuble, etc.

Les codes du bâtiment et les règlements connexes réglissent généralement les questions liées à la sécurité, incendie et à la salubrité des immeubles.

Il arrive souvent que les projets de remodelage soient directement liés à l'intempérisation des logements, comme l'installation de fenêtres isolées ou l'ajout d'isolant supplémentaire.

Toutes les maisons devraient être conçues de façon à réduire au minimum l'impact des coûts croissants de l'énergie.

Coûts de rénovation

Souvent difficiles à prévoir avec exactitude, les coûts de rénovation sont habituellement plus élevés que les coûts de construction neuve au pied carré. Les coûts de différents types de rénovations varient consi-dérablement. Généralement, plus les travaux de rénovation sont petits, plus les coûts au pied carré sont élevés. Cela est attribuable au fait que certains frais fixes et frais généraux doivent être payés quelle que soit l'étendue du projet. De plus, des rabais peuvent être offerts pour l'achat de grandes quantités de matériaux ou d'appareils. Enfin, un projet de rénovation donne souvent lieu à de nombreux coûts imprévus.

Stratégies de conception

On peut appliquer des stratégies de conception résidentielle de manière à ce que les rénovations entreprises aujourd'hui permettent un maximum de flexibilité à l'avenir sans dépasser des limites de coût raisonnables.

La façon la plus simple d'aborder une rénovation est de repenser l'utilisation des pièces existantes. On peut ainsi rénover des espaces sous-utilisés, comme les sous-sols et les vides sous toit.

Avant d'agrandir une maison existante, il faut décider de l'emplacement du rajout en tenant compte du zonage et des restrictions imposées par les codes, ainsi que de l'ensoleillement, de l'intimité et des vues à partir des fenêtres du rajout envisagé. Il faut étudier soigneusement l'emplacement des services publics, étant donné que le déplacement de compteurs coûte cher. Parfois, la solution optimale consiste à construire un logement accessoire neuf sur le terrain.

Exemples de stratégies de conception :

- Si c'est est possible, construisez un sous-sol pleine hauteur pour accroître la flexibilité dans l'avenir. Veillez à ce que la hauteur du plafond, l'éclairage naturel, la ventilation et les sorties soient adéquats.
- Les murs intérieurs peuvent varier en apparence, depuis les rideaux jusqu'à la construction conventionnelle à ossature et plaques de plâtre. Réfléchissez bien aux besoins futurs et aux possibilités lorsque vous choisissez le type de mur; s'il est possible que la configuration des murs change plus tard, évitez, si c'est possible, d'y installer des fils électriques et canalisations de systèmes mécaniques ou de plomberie.
- Prévoyez un support de revêtement de sol qui permettra d'avoir le même épaisseur de plancher portant.
- Utilisez un modèle simple de toit en pente avec des débords de tous les côtés pour éviter les problèmes d'infiltration d'eau plus tard.
- Pour le revêtement extérieur, choisissez un matériau de longue durée et facile à apparier en prévision de travaux ultérieurs, par exemple si vous agrandissez le logement ou les ouvertures, ou si vous en créez de nouvelles. Utilisez des moulures pour briser la continuité entre le revêtement existant et nouveau.

Conclusions

Si on veut établir des stratégies de conception qui tiennent compte des principes du logement adaptable dans un contexte de rénovation, il faut commencer par examiner la maison existante (au niveau du style, du type et des composants matériels), ainsi que les types et caractéristiques des rénovations futures qui pourraient être nécessaires. Il faut tenir compte des critères restrictifs au moment de déterminer quelles rénovations sont possibles. Les stratégies de conception portent alors sur les enjeux et les possibilités à considérer pendant le processus de rénovation en prévision de travaux futurs.

La plupart des Canadiens vivent actuellement dans des maisons individuelles. Les besoins et modes de vie de la plupart d'entre eux changeront au fil du temps. À mesure que leurs circonstances changent, les propriétaires-occupants doivent décider s'ils vont déménager ou s'ils vont rénover leur maison. Les stratégies de conception qui créent des cadres souples ou des composantes qui peuvent être adaptées aux nouvelles exigences du mode de vie permettront aux propriétaires et à leurs familles de rester plus longtemps dans leur maison.

La plupart des Canadiens vivent dans des maisons qui ne sont ni neuves, ni adaptées à leurs besoins particuliers. Les maisons existantes ont sans doute caractéristiques qui ne répondent pas aux besoins évolutifs de propriétaires. Ces caractéristiques varient selon le type de maison et son âge, ainsi que selon la région où elle est située, bien que chaque maison possède des caractéristiques uniques qui lui sont propres.

Afin d'établir des stratégies d'adaptation, les propriétaires devraient commencer par déterminer clairement leurs besoins actuels et futurs, puis analyser les caractéristiques spatiales et structurales de leur maison. Souvent, il suffit d'un nombre minime de changements ou d'une série de modifications simples pour créer un cadre de vie adaptable. Les stratégies de conception peuvent avoir une portée plutôt générale, mais elles peuvent aussi être assez détaillées, intégrant tout depuis l'emplacement des appareils de plomberie et d'éclairage jusqu'aux matériaux de finition et à l'aménagement paysager.

Ces stratégies comprennent le coût de construction, ainsi que la nature des bâtiments existants même, au niveau de leurs composantes structurales, de la disposition et de l'état actuel des lieux. Le climat et les caractéristiques régionales influeront aussi sur la faisabilité des stratégies de conception, de même que le zonage et les codes du bâtiment et règlements locaux.

Le but de tout ensemble de stratégies d'adaptation est de parvenir à la plus grande flexibilité possible au coût le plus bas et avec un minimum de perturbations. En examinant attentivement tous les moyens possibles de créer une maison adaptable et en les re-évaluant en fonction des critères restrictifs mentionnés ci-dessus, les propriétaires-occupants seront en mesure de s'adapter aux différentes étapes de leur cycle de vie en "recyclant" leur maison existante et en l'adaptant à leurs besoins.

Directeur de projet : Tom Parker, Division des politiques et de la recherche, SCHL

Conseillers en recherche :

Elizabeth MacKenzie, architecte, Vancouver
James Boldt, urbaniste, ville de Vancouver
Linda Brock, professeure agrégée,
University of British Columbia

Le Point en recherche préparé par : Line Gullison, Division des politiques et de la recherche, SCHL

Ce projet a été réalisé (ou : réalisé en partie) grâce au soutien financier de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, subventions qui sont octroyées au terme d'un concours annuel. Les idées exprimées sont toutefois celles de l'auteur (ou : des auteurs) et ne représentent pas la position officielle de la SCHL. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à **www.schl.ca** ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170